

Årsredovisning
för
Brf Odelbergsvägen 21

769613-6634

Räkenskapsåret

2020

MM, 50
ES JS.

Styrelsen för Brf Odelbergsvägen 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

- Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

- Föreningen

Bostadsrättsföreningen Odelbergsvägen 21 bildades den 12 juni 2008 och stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2016. Under år 2017 antog årsmötet ändringar i stadgarna, paragraferna 8§, 16§, 18§, 30§ och 34§, för att harmoniera med de ändringar i lagen om ekonomiska föreningar som trädde i kraft 1 juli 2016. Föreningens ekonomiska plan upprättades den 22 juli 2008 och registrerades hos Bolagsverket den 5 september 2008.

- Fastigheten

Fastigheten inom Stockholms kommun, med beteckningen Stallet 7 förvärvades 2008. Byggnaden är från 1932 och under 2008 renoverades och skapades bostadsrätter med inflyttning 2008/2009. Byggnaden har en trappuppgång med hiss till 3 våningsplan samt källare. Under 2009 uppfördes ett gårdshus med separat utrymme för sophantering samt barnvagns- och cykelförvaring. I källaren finns även en tvättstuga för medlemmarna.

För uppvärmning är fastigheten utrustad med bergvärme samt kompletterad med el för värme.

Inom fastigheten upplåter föreningen med bostadsrätt åtta bostadslägenheter. I fastigheten finns även en lokal som uthyres som restaurang enligt kontrakt som gäller till och med 2021-06-30. Nuvarande hyresgäst är North India AB som tog över lokalen 2019-01-01.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 2 rok - 4 st
- 3 rok - 2 st
- 4 rok - 2 st

Totalytan är enligt den ekonomiska planen 598 kvm för lägenheterna.

Lokalen, som är uthyrd till en restaurang, med tillhörande lager är enligt kontraktet 163 kvm.

LS MM
ES SO

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är ansluten till Stokabs fibernät och lägenheterna är anslutna till detta via IP-Only. Medlemmarna kan därmed välja mellan ett stort utbud av operatörer för internet och digital TV. Samtliga lägenheter är via ComHem även anslutna till kabel-TV nätet. Systemet medger analog mottagning utan s.k. digitalbox av ett basutbud av öppna kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Mot extra avgift och inkoppling av digitalbox kan även digitala kanaler erhållas liksom bredband- och telefonanslutning genom ComHem.

Under 2019 flyttade föreningen sitt fastprisavtal för el från Fortum till Vattenfall, med start 2019-05-01. Avtalet gäller fr o m 2019-07-01 och har inget slutdatum. Det aktuella fasta priset gäller under perioden 2019-07-01 - 2022-06-30.

- Medlemmar

Föreningen har vid årets slut åtta medlemmar och därmed är samtliga bostadsrätter upplåtna. Under 2020 har en överlåtelse skett.

- Styrelse och revisorer

Styrelsen har under perioden 1 januari - 31 december 2020 haft följande sammansättning:

Erik Stenbacka	Ordförande (fr.o.m. sept 2020) Ledamot (jan 2020 - sept 2020)
Alexander Mata	Ordförande (t.o.m. juni 2020) Ledamot (fr.o.m. juni 2020)
Anna Bernström	Ledamot (t.o.m. mars 2020)
Marianne Loor	Ordförande (juni 2020 - sept 2020) Ledamot (t.o.m. sep 2020)
Lisa Stål	Ledamot
Alvar Northman	Suppleant (t.o.m. sept 2020)

Under perioden har Cristoffer Öhrling (t.o.m. sept 2020) och Susanne Oskarsson (fr.o.m. sept 2020) varit intern revisor.

- Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under perioden haft 13 ordinarie sammanträden samt en föreningsstämma den 23:e juni.

- Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av ViRedo AB.

LS AM
ES SO

- Fastighetsförvaltning

Styrelsen lät under år 2016 upprätta en underhållsplan om 30 år för fastigheten. Enligt den behöver föreningen lägga undan ca 160.000 kr per år för framtida underhåll. Utöver detta finns även ekonomiskt utrymme för löpande reparationer och oförutsedda mindre händelser som kan uppstå under året.

- Reparationer, underhåll och investeringar under året

I september 2019 upptäcktes fuktgenomträngning i källartaket under restaurangens kök. Fuktmätning av Ovento i oktober visade förhöjda fuktvärden i både golv och underliggande källartak, orsaken misstänks vara undermåligt tätskikt under restaurangens golv. Svanströms VVS & Energi anlätades för utförligare inspektion och några akuta åtgärder vidtogs, såsom byte av dimension på ett rör och några pluggar som förbättrade flödet. Servea anlätades under våren 2020 för att byta ut ytskikt och underliggande tätskikt, för installation av en till golvbrunn samt för utbyte av en avloppsstam som var provisoriskt tätad. Mögel upptäcktes i väggen i köket och sanerades i samband med arbetet.

I november 2019 upptäcktes en läcka i taket i lägenhet nr 7. Efter utredning upptäcktes ett omfattande läckage under altanen i lägenhet nr. 8 där vatten trängt in genom tätskiktet och samlats mellan altan och underliggande tak. Rivning och renoveringsarbete påbörjades omedelbart under ledning av Aquademica och arbetet avslutades i maj 2020. Kostnaden blev totalt ca. 1,2 milj SEK som täcktes till största del av den byggförsäkring / nybyggnadsgaranti (Sedgwick) som tecknades i samband med att hela fastigheten renoverades och lägenhet 8 byggdes 2008/2009. Föreningens kostnad blev ca 100.000 SEK.

Ett av föreningens lån på 460.000 kr betalades av i sin helhet och på ett annat lån gjordes en amortering på 40.000 kr.

Under 2019 genomfördes OVK där restaurangens ventilationssystem bedömdes som undermåligt. Under 2020 har ärendet utretts vidare av CS Sot & Vent som kommit till slutsatsen att im-kanalen är otät pga bristande underhåll. CS Sot & Vents rekommendation är att göra en omfattande renovering av existerande im-kanal där man rengör och tätar denna. Dessutom föreslogs även ett byte av aggregat. Styrelsen har fått in offert (280.000 SEK ex moms) men valt att inte gå vidare pga planerad ombildning av restauranglokalen (se punkt nedan). CS Sot & Vent åtgärdade även en felaktig styrenhet till en av fläktarna på taket.

Styrelsen beslutade att planerat underhåll (fönstermålning) för 2020 skjuts till 2021 eftersom behovet inte ansågs akut och andra mer akuta punkter uppstod (vattenläcka altanen och ventilationsutredning).

I samband med renoveringen av altanen upptäcktes vissa brister i plåtarbetet på taket samt trasiga takpannor. Dessa brister utreddes av en konsult och åtgärdades i sin helhet.

I samband med renoveringen av altanen upptäcktes även att husets balkonger har nått slutet på sin tekniska livslängd. En konsult anlätades för att bedöma skicket och hur brådskande renoveringsbehovet är. Utredningen visade att balkongerna behöver göras om i sin helhet. Styrelsen har tagit in offerter på detta arbete som beräknas kosta ca SEK 800.000 till 1 miljon. Arbetet planeras till 2022 enligt rekommendation.

För att finansiera balkongrenovering samt för amortering av föreningens omfattande banklån beslutade styrelsen under året att utreda en eventuell ombildning av nuvarande restauranglokal

JS. AM
ES 50

till fyra mindre lägenheter. Offerter togs in från tre byggbolag och dialoger med mäklare och branschfolk genomfördes för att förstå potentialen i ett sådant åtagande. Styrelsen beslutade att anlita Gleipnergruppen då de erbjöd den för föreningen förmånligaste lösningen. Två informationsmöten genomfördes i november där ombildningsplanerna presenterades för medlemmarna inför en extrastämma i januari 2021.

Hyresavtalet med North India AB löper ut den sista juni 2021. Då styrelsen beslutat att ansöka om bygglov för ombildning av lokalen, sades hyresavtalet upp för avflyttning den 22:a september 2020. Styrelsen valde att anlita en jurist och hyresgästen informerades om dennes rätt att hänskjuta ärendet till Hyresnämnden för medling inom två månader efter delgivning. Eftersom hyresgästen inte sköt tvisten för medling till hyresnämnden så har de förlorat sin besittningsrätt och den eventuella ersättning som hyresnämnden skulle rekommenderat. För att utkräva skadestånd av föreningen krävs att hyresgästen driver en juridisk process i form av att stämma föreningen.

Styrelsen ser det inte som troligt att hyresgästen kommer driva en process mot föreningen eftersom allt är gjort enligt rådande lagar och regler, då styrelsen anlitat jurist i alla delar av processen.

- Arvoden

Under årsmötet 2017 så togs beslut att styrelsearvoden får utgå med maximalt ett halvt prisbasbelopp (dvs. 22.400 kr för 2017) att fördelas enligt styrelsens beslut. Styrelsens ledamöter får fn ingen ersättning.

- Årsavgifter

Årsavgiften har inte förändrats under 2020.

JS
SS AM SO

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	641	644	693	615
Resultat efter finansiella poster	-368	-161	177	-406
Soliditet (%)	67,9	69,6	70,0	70,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 013 000	0	260 000	-1 226 827	-160 609	16 885 564
Omföring			50 000	-210 609	160 609	0
Årets resultat					-281 195	-281 195
Belopp vid årets utgång	18 013 000	0	310 000	-1 437 436	-281 195	16 604 369

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 437 436
årets förlust	-281 195
	-1 718 631
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	-1 768 631
	-1 718 631

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

JS
ES AM SO

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	641 021	644 359
Övriga rörelseintäkter		1 132 464	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 773 485	644 359
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 828 660	-563 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 564	-126 509
Summa rörelsekostnader		-1 955 224	-689 649
Rörelseresultat		-181 739	-45 290
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 456	-115 319
Summa finansiella poster		-99 456	-115 319
Resultat efter finansiella poster		-281 195	-160 609
Resultat före skatt		-281 195	-160 609
Årets resultat		-281 195	-160 609

JS.
ES AM 50

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	23 502 699	23 629 263
Summa materiella anläggningstillgångar		23 502 699	23 629 263

Summa anläggningstillgångar

		23 502 699	23 629 263
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		138 106	131 109
Övriga fordringar		69 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 575	15 275
Summa kortfristiga fordringar		219 681	146 384

Kassa och bank

Kassa och bank		748 027	489 166
Summa kassa och bank		748 027	489 166
Summa omsättningstillgångar		967 708	635 550

SUMMA TILLGÅNGAR

		24 470 407	24 264 813
--	--	-------------------	-------------------

JS
ES AM 50

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 013 000	18 013 000
Reservfond		310 000	260 000
Summa bundet eget kapital		18 323 000	18 273 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 437 436	-1 226 827
Årets resultat		-281 195	-160 609
Summa fritt eget kapital		-1 718 631	-1 387 436
Summa eget kapital		16 604 369	16 885 564
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 000 000	4 465 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 465 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 524 000	2 469 250
Leverantörsskulder		74 313	182 482
Skatteskulder		54 188	45 300
Övriga skulder		3 486	1 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 051	215 499
Summa kortfristiga skulder		3 866 038	2 914 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 470 407	24 264 813

JS. 50
SS AM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjande period.
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	437 175	437 175
Hyror lokaler	170 676	176 367
Övriga intäkter	33 170	30 818
	641 021	644 360

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El för belysning	114 868	132 331
Vatten och avlopp	33 327	28 429
Städning och renhållning	450	16 895
Reparation och underhåll av fastighet	237 597	257 571
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	27 302	26 886
Tomträttsavgäld/arrende	65 000	50 300
Fastighetsförsäkringspremier	17 681	17 269
Redovisningstjänster	22 218	24 531
Övriga kostnader	52 533	8 928
Försäkringsskada	1 092 996	0
Försäkringsskada lokal	164 688	0
	1 828 660	563 140

JS
ES
50
AM

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 011 874	25 011 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 011 874	25 011 874
Ingående avskrivningar	-1 382 611	-1 256 102
Årets avskrivningar	-126 564	-126 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 509 175	-1 382 611
Utgående redovisat värde	23 502 699	23 629 263

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 1, villkorändras 2022-07-30 ränta 1,71%	4 000 000	4 000 000
Lån 2, villkorändras 2021-07-30 ränta 0,75%	1 820 000	1 820 000
Lån 3 löst	0	465 000
Lån 4 villkorändras 2021-03-01 ränta 0,95%	604 000	649 250
Lån 5 villkorändras 2021-02-09 ränta 1,45%	550 000	0
Lån 6 villkorändras 2021-01-07 ränta 1,45%	550 000	0
	7 524 000	6 934 250

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000

JS.
SS
MM 50

Enskede 2021-04-28



Erik Stenbacka
Ordförande



Alexander Mata



Lisa Stål

Min revisionsberättelse har lämnats



Susanne Oscarsson
Internrevisor

Brf Odelbergsvägen 21

Revisionsberättelse

Undertecknad revisor i Brf Odelbergsvägen 21 får för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 avge följande berättelse av styrelsens förvaltning och bostadsrättsföreningens räkenskaper.

För fullgörandet av uppdraget har jag granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och kassörens redovisning.

Då samtliga inkomster och utgifter under räkenskapsåret är vederbörligen verifierade och då revisionen inte heller i övrigt ger anledning till anmärkning med avseende på de till mig överlämnade revisionshandlingarna tillstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Piteå 2021-04-20



Susanne Oskarsson

Susanne Oskarsson